



Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial

Dada la alta conectividad que requieren los puestos de trabajo y la necesaria vida útil del edificio a diseñar se recomienda la utilización de plenos bajo el solado.

Deberán poseer la capacidad adecuada para ejecutar los tendidos de instalaciones de servicios a los puestos de trabajo, oficinas cerradas o servicios de apoyo. Fundamentalmente serán conexiones eléctricas, baja tensión, instalaciones de seguridad y de voz y datos.

Se preverán los sistemas de conexionado y la libre accesibilidad a dichos plenos desde el piso en donde dichas instalaciones son necesarias. De esta manera se evita la servidumbre de instalaciones respecto a la planta inferior.

Las placas que hacen de cierre a este pleno y sirven de solado de los espacios de oficinas deberán poseer la resistencia adecuada para una larga duración, facilitar el recambio de los materiales de solado y poseer una resistencia mínima al fuego similar a F60.

Se recomienda que el espacio libre bajo placas o entramado estructural del piso técnico no sea menor a 20 cm.

1.5 GRILLAS DE PARTICIÓN

La grilla de diseño y particiones son las que permiten normalizar los trazados de ubicación de los diferentes puestos de trabajo o espacios de oficinas cerradas. Constituyen el "Modulo" que normaliza las dimensiones y proporción de los lados de los espacios o puestos de trabajo y de los restantes componentes técnicos que tienen relación con los espacios funcionales.

Las grillas de partición permiten:

- Facilitar soluciones estandarizadas para el proceso de organización de las oficinas
- Normalizar y tipificar la dimensión de los espacios a partir de una modulación básica
- Facilitar la integración de los diferentes sistemas que intervienen al disponer una modulación estandarizada de espacios. Los sistemas involucrados son los de estructuras, tabiquerías de partición, cielorrasos, grilla de conexionado de instalaciones, módulo de cierre del pleno bajo solado, particiones de aventanamientos, etc.
- Facilitar la racionalización en el uso de particiones, cielorrasos, equipamiento y disposición de puestos de trabajo.
- Facilitar el ordenamiento adecuado al alto grado de conectividad requerido por las instalaciones de servicio.
- Facilitar una alta flexibilidad de los espacios de oficinas.



**Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial**

Por dichos motivos, el proyecto de los espacios destinados fundamentalmente al Sector Oficinas deberá contemplar la normalización dimensional de los diferentes componentes físicos que lo integran.

Modulo básico general

Se deberá considerar un módulo básico de normalización del conjunto. Sobre la base de ese modulo y los sub módulos menores del mismo se configurarán las unidades reticulares de los diferentes componentes que se integran al sistema de grillas de partición estandarizada.

Módulo de retícula de particiones

El módulo de particiones del espacio y de la organización de los puestos de trabajo se corresponde con el módulo básico el cual regirá la organización de los puestos de trabajo abiertos, oficinas cerradas y áreas complementarias.

Módulo de retícula de cielorrasos

El cielorraso deberá poseer una grilla maestra que se corresponda con la grilla de particiones. Dicha grilla maestra servirá de apoyo superior a los tabiques que lleguen al mismo, y por lo tanto deberá poseer el ancho necesario para poder recibir tabiques de diferente espesor y la suficiente rigidez y resistencia para ello. Cualquier tipo de partición del espacio de oficinas pasará indefectiblemente por dicha grilla.

El paño central de la grilla recibirá los artefactos de iluminación, los difusores o rejas del sistema de acondicionamiento térmico, los detectores de incendio, seguridad, etc.

Se debe prever adecuadamente la disposición de tales elementos a los efectos que la misma posea una organización estandarizada que cumpla con los requisitos de cada sistema y permita la máxima flexibilidad en las disposiciones de oficinas, ya sean estas abiertas o cerradas.

Se debe tener en cuenta que en oficinas cerradas el modulo mínimo podrá ser de 3,60 x 3,60 mts y que en tal caso la disposición de elementos en cielorraso deberá otorgar iluminación, inyección y retornos de aire y sistemas de baja tensión en forma adecuada.

La estandarización de los sistemas de instalaciones dispuestos en el cielorraso deberá servir al mayor número de disposiciones posibles de oficinas o puestos de trabajo sin necesidad de modificar la ubicación de elemento alguno. Cuando se produzca una excepción a esta regla, por casos imprevistos o requisitos muy particulares el ajuste que fuera menester realizar se deberá poder efectuar en forma simple.

Modulación de aventanamientos de fachada

El módulo de particiones verticales de los aventanamientos de fachada se corresponderá con el modulo básico general pudiendo poseer sub módulos menores, pero siempre deberá haber un parante vertical en correspondencia con la grilla modular del cielorraso.



Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial

Dichos parantes deberán estar estudiados de manera de poder recibir posibles tabiques de diferente espesor y permitir la apertura de los aventanamientos en caso que así se halle previsto.

Modulación de conexionado de piso a puestos de trabajo

Se analizarán los sistemas de distribución de servicios en el pleno inferior de manera que sea posible efectuar conexiones de servicios en cada módulo en forma previsible y estandarizada.

Modulación de elementos de instalaciones en los cielorrasos

Conforme a lo señalado en modulación de cielorrasos se deberá estandarizar la ubicación de elementos de las instalaciones sobre dicho plano a los efectos de optimizar la máxima flexibilidad de posiciones funcionales en la planta de oficinas.

La disposición de elementos de las instalaciones en tresbolillo, es un ejemplo del modo de poseer niveles de iluminación adecuados en correspondencia con una localización de bocas del sistema termo mecánico, que permita recibir todos los servicios en una oficina general o una oficina mínima de 3,60 x 3,60 mts.

Modulación de retículas estructurales

El sistema estructural y la ubicación de columnas en las plantas de oficinas deberán corresponderse con la normalización de grillas de partición adoptadas. Las unidades reticulares que conforman la ubicación de columnas deberán pues ser múltiplos de la modulación básica.

Relación entre las retículas de instalaciones y estructura

El sistema estructural y los sistemas de distribución de las redes de instalaciones deben armonizar sus requerimientos de manera de optimizar los requerimientos de ambos. El sistema de vigas debe prever una distribución regular y normalizada de las redes de instalaciones.

1.6 CRITERIOS DE ORGANIZACIÓN DEL SECTOR DESTINADO A OFICINAS

Se señalan aquí los criterios básicos de distribución del sector destinado a oficinas. Si bien se deben prever los espacios destinados a este fin en forma libre, se indican los criterios señalados a los efectos de guiar el diseño de dichos espacios para que mejor responda a las premisas de zonificación futura de los mismos.

Cada planta destinada a oficinas contará con los componentes que constituyen los núcleos fijos de cada planta y con los espacios libres de oficinas. Entre estos sectores se deben dar determinadas relaciones y preferencias de localización en función de los requisitos funcionales



Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial

Núcleos fijos de cada planta de oficinas

Estos están constituidos por:

-Núcleos de circulaciones verticales: conformados por las escaleras y ascensores son los que presentan el tránsito más elevado de personas en cada planta.

Los ascensores deben llegar al correspondiente hall de arribo en cada piso. Dicho hall debe permitir distribuir a la cantidad de personas que se mueven en cada planta en forma cómoda y ordenada, y permitir cerrar el acceso a las oficinas cuando estas están fuera de servicio o cuando las condiciones de seguridad así lo requieran, dadas las características de las funciones allí destinadas.

Las escaleras generales y de emergencia deben hallarse zonificadas de manera de que las mismas den a los halles de ascensores o a circulaciones o posibles circulaciones primarias que se conformen en el área libre de oficinas. A dichas escaleras podrá ingresarse libremente desde cada piso, pero deberán preverse el diseño de los accesos y los sistemas de control adecuados para que desde las escaleras solo puedan acceder a cada planta las personas autorizadas.

-Sector Apoyo y Servicios de Salubridad, Servicios generales y Técnicos: Están constituidos por las funciones así denominadas en el punto “Requerimientos Funcionales”: Este sector debe poseer un acceso claro desde las oficinas, especialmente para los servicios de salubridad. Deben hallarse estratégicamente ubicadas, sobre posibles circulaciones primarias a conformar dentro de las áreas libres de oficinas.

-Sector Técnico: conformados por los montantes destinados a la distribución vertical de instalaciones y los espacios ocupados por las salas de máquinas periféricas, las cuales deberán hallarse estratégicamente ubicadas para racionalizar el trazado de las redes de distribución horizontal y vertical de conductos y cañerías de cada una de estas instalaciones.

Organización general de cada planta de oficinas

La organización general del espacio destinado a oficinas significa otorgar zonas claras para los distintos usos involucrados. Dichas zonas y sus posibles ubicaciones son, entre otras:

-Sector oficinas abiertas.

-Sector oficinas cerradas con funciones de apoyo a las oficinas generales abiertas, complementándolas con jefaturas, salas de reunión o apoyo. Se colocan generalmente anexas a las oficinas abiertas, sirviendo de fondo de las mismas o separándolas en sus diversas unidades de trabajo. Pueden disponer de condiciones de iluminación natural más desfavorable que las oficinas abiertas.



Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial

-Sector Despachos de personal jerárquico: el personal jerárquico superior se ubicarán sobre los frentes vidriados del edificio.

-Áreas Complementarias de piso: sala de copiado e impresiones, archivos periféricos, control de accesos y seguridad. Estas se situarán cerca de los sectores de circulaciones de acceso y movimiento general. Serán parte del colchón acústico entre las áreas de máximo movimiento y el sector de oficinas abiertas. También podrá cumplir la función de regularizar las áreas fijas de cada planta. Se sitúan en las zonas más desfavorables de iluminación natural. La ubicación de los archivos periféricos en la parte libre de oficinas está supeditada a la capacidad portante de la estructura para esta función, en caso necesario formarán parte del sector de núcleos fijos en cada planta.

-Áreas cafetería y expendio de bebidas de piso se ubicará junto a las áreas complementarias en las zonas centrales de las plantas.

-Sector de los núcleos fijos de cada planta. Su localización variará según la propuesta de diseño general, pero su localización deberá estructurar claramente las circulaciones de la planta, facilitar la mejor disposición de áreas regulares para el sector oficinas, no interferirán con su densidad de movimiento en los sectores de oficinas. Forman parte de los núcleos fijos las siguientes áreas:

Office de piso del sector servicios de apoyo

Sanitarios para público

Depósitos de piso de residuos y limpieza del sector Servicios Generales

Salas de máquinas periféricas y montantes de instalaciones del sector técnico

Circulaciones verticales.

2 REQUERIMIENTOS FUNCIONALES

2.1 OBJETO

En este capítulo describen los diferentes sectores del programa, las características de sus componentes funcionales y en su caso las zonificaciones o ubicaciones recomendadas. Provee información que servirá de guía en la etapa de diseño del edificio.

a) Sectores programáticos incluidos

El edificio a proyectar deberá tener en cuenta los espacios destinados a las funciones que se señalan a continuación y que conforman los siguientes sectores:

Sector Oficinas

Sector Funciones de Apoyo

Sector Servicios de Salubridad

Sector Servicios Generales

Sector Técnico



**Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial**

Sector Circulaciones y varios

Sector Estacionamientos

b) La superficie total (requerida en Anexo 5 “Programa de Necesidades Mínimas”) deberá ajustarse a lo indicado en la LEY N° 4.481 “...*El inmueble deberá tener una superficie de entre 40.000 y 60.000 metros cuadrados...*”

c) Normas, Reglamentos y Recomendaciones

A los efectos del proyecto de las obras que se señalan en este documento se tendrán en cuenta las normas Reglamentos y Recomendaciones que se mencionan y los requerimientos señalados en el presente documento.

-General

Código de la Edificación de la ciudad de Buenos Aires y sus modificaciones.

Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

Ley de Seguridad e Higiene del Trabajo.

Ley 962 y sus modificaciones

Particular de Especialidades

AEA - IEC – IRAM

NFPA N°10, 13, 14, 20, 72, 110, y 170

CIRSOC edición 2005

Según se detallan en el Capítulo 3 Requerimientos técnicos

El detalle del programa de necesidades se describe en el Anexo 5 “Programa de Necesidades Mínimas”.

3 REQUERIMIENTOS TÉCNICOS

3.1 OBJETO

Este Capítulo tiene por objeto señalar los requerimientos técnicos de materiales, estructuras e instalaciones a los que se deberá ajustar el proyecto.

No intentan ser especificaciones definitivas ni representan la totalidad de las normas de calidad requeridas para definir los requerimientos del proyecto. Los mismos señalan lineamientos generales de manera de dar una visión global de los niveles de calidad mínimos a tener en cuenta en el proyecto del edificio y la correspondiente propuesta económica. Dichos niveles sirven de guía y ejemplo para la definición de componentes técnicos no precisados en esta.

En caso que se propongan alternativas a los niveles de calidad señalados, estos deberán ser iguales o superiores a los mismos y deberán ser debidamente especificadas indicando claramente el cumplimiento de los mínimos descriptos en este Capítulo.



**Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial**

Asimismo los proyectos deberán cumplir los requerimientos del Código de Edificación de la ciudad de Buenos Aires así como otras normas y reglamentaciones de aplicación.

Se deberá tener especialmente en cuenta criterios de racionalidad general en la toma de decisiones de diseño siguiendo procedimientos de aceptación internacional de manera de lograr un desarrollo de primer nivel en eficiencia, sustentabilidad y calidad.

Es primordial que cada decisión de diseño sea analizada teniendo en cuenta no solamente su valor de ejecución sino también la vida útil de sus componentes, las características del mantenimiento y la operación del edificio.

Se deberá aplicar criterios racionales de economía de valor en donde intervengan para un plazo razonable de tiempo los costos de ejecución, mantenimiento y operación del edificio, a los efectos que las decisiones de diseño ofrezcan una ventaja real en el mediano y largo plazo.

3.2 RUBROS DE OBRA INTERVINIENTES

Se describe a continuación el listado de rubros de las obras a ejecutar, sobre la base del cual se efectúa la descripción de los aspectos técnicos.

TITULO A. TRABAJOS GENERALES

A1 Trabajos Preliminares.

A2 Obras Transitorias.

A3 Desmontes, Demoliciones y Retiros

TITULO B. MOVIMIENTO DE SUELOS.

B1 Excavación Para Fundaciones.

TITULO C. CARPINTERIA.

C1 Exteriores

C2 Interiores

C3 Interiores Servicio pesado

C3 Tabiquería modular desmontable

TITULO D. OBRA GRUESA.

D1 Muros y Tabiques.

D2 Contrapisos

TITULO E. ESTRUCTURA.

E1 Estructuras de hormigón/metálica.

TITULO F. INSTALACIONES.

F1 Instalación Eléctrica y de Corrientes Débiles

F2 Instalación Sanitaria.

F3 Instalación de Gas Natural



**Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial**

F4 Instalación Contra Incendio, y Medios de Salida.

F5 Instalación Termomecánica

F4 Instalación Electromecánica

TITULO G. TERMINACIONES.

G1 Solados.

G2 Zócalos

G3 Revoques.

G4 Revestimientos.

G5 Cielorrasos.

G6 Pinturas.

G7 Mesadas

TITULO H. PROTECCIONES.

H1 Aislaciones.(Hidrófugas, Térmicas y Acústicas)

H2 Cubiertas.

TITULO I. EQUIPAMIENTO.

J1 Equipamiento Locales Sanitarios.

J2 Bajo mesadas y alacenas

3.3 DESCRIPCIÓN DE REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PRINCIPALES

TITULO A – TRABAJOS GENERALES

A1 TRABAJOS PRELIMINARES

Se tomarán las cotas de referencia y de nivel y efectuarán los replanteos de obra.

Se procederá a realizar los estudios necesarios que incluirá exploración de campo, ensayos de laboratorio, análisis y evaluación técnica. Se efectuará un informe de investigación geotécnico, que tendrá en cuenta toda la información pertinente estructural y de la obra así como también criterios de realización constructiva.

A2 OBRAS TRANSITORIAS

Se ejecutará el obrador, con las comodidades para la oficina de la Contratista, la Inspección de Obra y la Dirección de Obra, debidamente equipados y con los elementos de confort adecuados (calefacción, ventilación, telefonía, iluminación, etc.). Vestuarios y sanitarios para el personal obrero y técnico. Se dispondrá de los paños y depósitos necesarios de acuerdo a la envergadura de la obra para proteger los materiales y elementos a ser colocados en obra.



Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial

Se ejecutará el cerco completo de obra, en los sectores de veredas ocupadas en caso de corresponder y en las zonas internas. En estas últimas se preverá la delimitación de las circulaciones de operarios y demás personas que accedan a la obra.

Se dispondrán andamios, escaleras, pantallas protectoras, torres para grúas, guinches, montacargas, etc. En las tareas en altura se deberán disponer de las protecciones reglamentarias que aseguren las tareas del personal (barandas, líneas de vida, soportes para asegurar arneses) y las necesarias que impidan daños a terceros (valladas, pantallas protectoras y paños de media sombra).

Para las tareas de montaje de elementos que requieran el uso de equipos de gran envergadura que operen en la vía pública o accedan por ella se deberá contar con los correspondientes permisos, sean estos Municipales, como así también el aviso a la policía en caso que sea necesario el corte del tránsito vehicular.

Se ubicará el cartel de obra de acuerdo a las reglamentaciones con indicación del Comitente, tipo de obra, destino, Empresa Constructora, Representante Técnico, Proyecto e Inspección.

Finalizadas las obras en forma parcial o total se procederá al retiro de la totalidad de las obras transitorias dispuestas.

A3 DESMONTES, DEMOLICIONES y RETIROS

El Contratista tendrá a su cargo el desmonte de todos los elementos existentes en el predio, la demolición integral de las construcciones existentes si las hubiera, y el retiro de los mismos a fin de poder ejecutar los trabajos correspondientes a la obra a ejecutar, cumplimentando todas las normas vigentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Previo al inicio de los trabajos gestionará y solicitará el corte total de los servicios de electricidad, gas y agua propios del predio en el que se desarrollarán los trabajos.

Será a cuenta del Contratista la obtención de los permisos requeridos ante las entidades competentes, para el manejo, retiro y transporte para su disposición final de cualquier elemento contaminante que se hallara en el predio.

Por último estará a cargo de la Contratista la "Ingeniería de Remediación" del suelo a los efectos de llevar a cabo la recuperación ambiental del mismo en función a los parámetros que resulten de los estudios químicos practicados.

TITULO B – MOVIMIENTO DE SUELOS.

B1 MOVIMIENTO DE SUELOS GENERAL.

Comprende la limpieza total y completa del terreno y amojonamiento.



**Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial**

La realización de desmontes y terraplenes necesarios para llevar las cotas de nivel de acuerdo a lo especificado en el proyecto, con aportes de tierra y rellenos con suelos seleccionados, compactación – nivelación y retiro de posibles excedentes.

El material requerido para los movimientos de suelos será de alta calidad, libre de contaminantes y escombros, proveniente exclusivamente, de canteras reconocidas, adecuadas al propósito previsto.

B2 EXCAVACIÓN PARA FUNDACIONES.

Las excavaciones para fundaciones se realizarán de acuerdo a las reglas del arte, sus fondos serán planos y horizontales y su geometría regular siguiendo los lineamientos de los planos de excavación y fundaciones.

TITULO C CARPINTERÍAS.

C1 EXTERIORES.

a) Criterios Generales.

Los requisitos mínimos que deberán cumplir estas carpinterías serán: resistencia al maltrato y a las agresiones, adecuada aislación termo acústica, facilidad de limpieza y mantenimiento, alta resistencia al desarme (en especial los herrajes y sistemas de accionamiento) y adecuarse al nivel de resistencia del local para el cual fue diseñada.

Los cerramientos deberán absorber los esfuerzos producidos por las cargas normales al plano de los mismos, por efectos del viento atendiendo las acciones de presión y succión y por las agresiones físicas propias de este tipo de establecimiento.

Todos los elementos deberán prever posibles movimientos de dilatación o contracción por cambios de temperatura. Estos cambios no tendrán consecuencias perjudiciales en el correcto funcionamiento de los cerramientos ni en su seguridad.

El diseño de la carpintería y/o su encuentro con las estructuras del edificio impedirán la filtración de agua y de aire.

El cerramiento estará diseñado de manera que la colocación de los vidrios, en especial de aquellos que sean de gran tamaño, se pueda efectuar dejando las holguras necesarias para interponer los elementos de fijación de vidrio que cada norma fije en particular y para evitar roturas.

El cálculo del espesor recomendable de vidrios será función de la presión máxima de viento más la succión (según la región, la orientación del edificio y sus formas), las medidas de los vidrios (relación superficie / perímetro), la zona de edificación (expuesta o protegida) y la altura de los paños dentro del edificio.

El cálculo se efectuará en la forma establecida en la norma IRAM 12.565